

CAZON  
AF

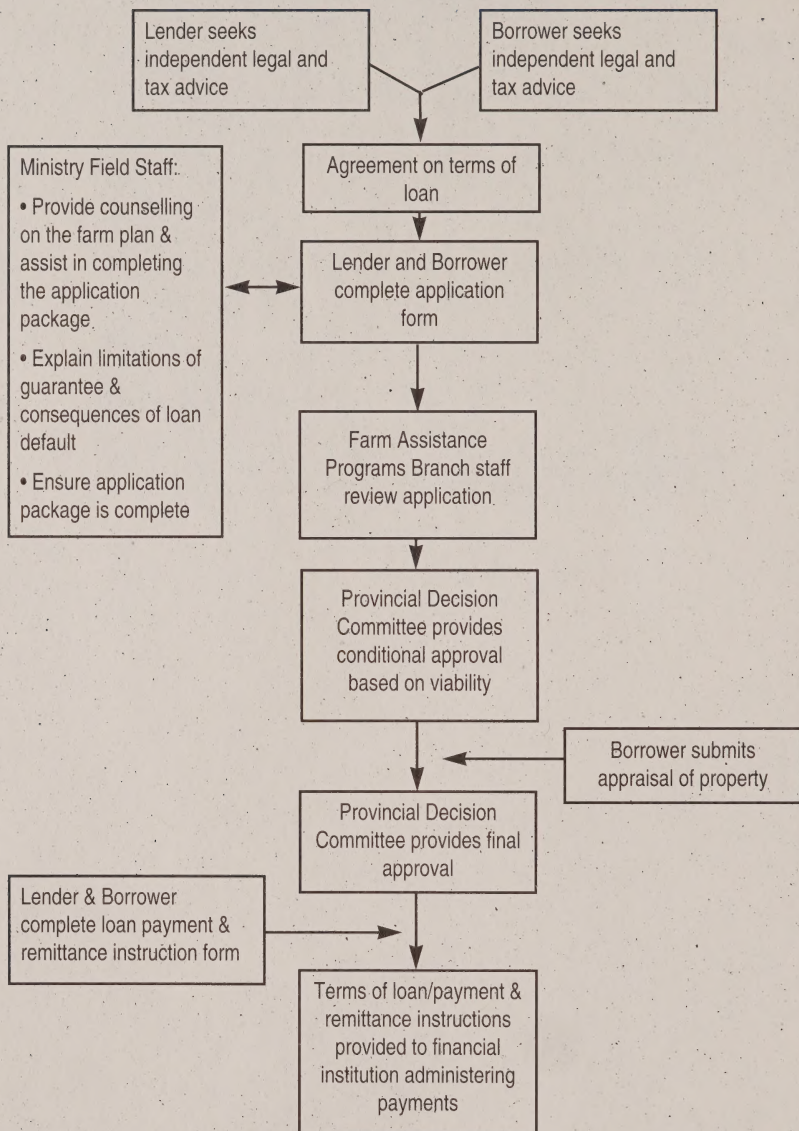
-2017

# ONTARIO PRIVATE MORTGAGE GUARANTEE PROGRAM



Ministry of  
Agriculture  
and Food

## OUTLINE OF APPLICATION & APPROVAL PROCESS





## **What is the purpose of the program ?**

The Ontario Private Mortgage Guarantee Program (OPMGP) is designed to improve access to affordable long-term credit for the purchase of farm real estate as well as refinancing of existing farm mortgages by beginning or expanding farmers.

The program will enable retiring farmers to keep their money invested in Ontario agriculture and help keep farm families on the land. Also, it will provide opportunity for other rural residents to invest in their communities.

## **What is a private mortgage ?**

A private mortgage is an arrangement in which private individuals (not institutions) hold the mortgage on the land and permanent fixtures of a farm operation.

## **What does the OPMGP offer ?**

### **TO THE BORROWER ...**

- Improved access to loans for the purchase of farm real estate or to refinance existing farm real estate loans with a new private lender.
- Improved ability to borrow up to 90% of the value of the farm real estate at reasonable interest rates.
- Provides guarantees on loans of up to \$500,000 per farm business.



## TO THE LENDER . . .

- 80% guarantee against losses on the original investment.
- A competitive interest rate on investments. The interest rate can be as high as the average rate on the major chartered banks' Guaranteed Investment Certificates plus 1%.
- The Ministry will make interim loan payments in the event of default, in order to maintain the lender's investment income.





## A. PROGRAM DETAILS

### **Eligible loans:**

Loans provided by private individuals for the purchase of farm real estate or to refinance existing farm real estate loans.

Loans for operating expenses and the purchase of non-fixed farm assets such as quota, livestock, movable machinery & equipment are **not** eligible.

### **Loan Portfolio:**

Under the terms of the program, the Government of Ontario will guarantee up to \$75 million in farm real estate loans. Initially, 60% of this amount is earmarked for new farm land purchases and 40% for the refinancing of existing farm real estate loans. The Ministry may change these limits depending on program response.

### **Guarantee benefits:**

The guarantee is equal to 80% of the amount owing to the lender after the mortgaged property has been sold in the event of default.

The maximum amount payable under the guarantee is equal to 80% of the original loan amount.

### **Term of Guarantee:**

The guarantee will be provided for a period equal to the term of the loan (period in which the interest rate on the loan is fixed). The lender and borrower can apply for renewal of the guarantee for additional terms until the terms total 20 years.

The borrower must pay a guarantee fee in order for the Ministry to renew the guarantee after 10 years:



## B. ELIGIBILITY REQUIREMENTS

### **For borrower:**

- Sole proprietorships, farm partnerships or a farm corporation may apply to the program.
- Sole proprietors, partners and principal shareholders of a corporation must be involved in the farm business by providing majority of the farm management or labour.
- Sole proprietors, partners and shareholders must be Canadian citizens or landed immigrants residing in Ontario.
- At time of application, the net worth (fair market value) of sole proprietors must not exceed \$500,000. The total net worth of the partners and shareholders must not exceed \$1 million.
- Shareholders of corporations must provide personal guarantees for the loan.

### **For lenders:**

- Private individuals or their estates.
- Canadian citizens or landed immigrants.

A lender does not have to be the vendor.





## C. TERMS AND CONDITIONS OF LOANS

### **Maximum loan amount:**

The maximum loan amount that will be guaranteed for any farm business is \$500,000.

The farm business is the unit that prepares a separate income and expense statement for income tax purposes.

### **Security on loans:**

Loans must be secured in the form of a first or second mortgage on the farm real estate purchased.

### **Loan to security:**

Total loans secured by the farm real estate must not be greater than 90% of the purchase price or appraised value, whichever is lower.

### **Maximum interest rate:**

The interest rate on loans could be up to the average interest rate on the major chartered banks' Guaranteed Investment Certificates (GIC) plus 1%. The average GIC interest rate will be calculated weekly by the Ministry. The interest rate must be fixed for the term of the mortgage.

The applicable interest rate will be determined by the date when the application form was signed by the lender and borrower.

### **Term of loan:**

The initial term of the loan must be a minimum of 5 years. The mortgage agreement must provide the borrower with the option to renew the loan for 5 more years.



However, the lender can sell or transfer the guaranteed mortgage to another eligible lender upon prior Ministry approval.

**Amortization period:**

The maximum amortization period for loans is 20 years.

**Loan payments:**

Payments must be blended (i.e. principal + interest) and the frequency of payments could be monthly, quarterly, semi-annually or annually.

**Prepayment privileges:**

The amount of prepayment allowed must be decided by the lender and borrower and specified in the mortgage agreement.

**Eligibility criteria for loans to be refinanced:**

The following conditions apply to existing farm real estate loans refinanced under the program:

- The new lender must be at arms-length from the previous lender.
- The new loan cannot be greater than the amount owing (principal and interest) under the previous loan plus reasonable transaction costs. The total amount financed cannot exceed 90% of the appraised value of the farm real estate.
- The interest rate on the refinanced loan must result in a minimum annual interest cost savings of 3% or \$5,000 whichever is lower, compared to the rate offered by the previous lender.

The Ministry will consider applications not meeting this interest cost savings condition if the borrower can prove that there is no alternative source of financing (all other program criteria including viability of the operation must be met).





## **D. HOW TO APPLY TO THE PROGRAM**

The process begins with a lender and a borrower making private arrangements regarding the terms of the loan.

### **Legal and tax advice:**

Borrowers and lenders should seek independent legal and tax advice before entering into a mortgage arrangement.

### **Risk analysis:**

It is good business practice for a borrower to evaluate the risk of entering into farming or expanding existing farm operations.

Ministry staff in the county offices can assist the borrower in performing a risk analysis of the farm operation.

### **Where to obtain application forms and additional information.**

For application forms or additional information on the program, please contact your local office of the Ontario Ministry of Agriculture and Food or the Farm Assistance Programs Branch, 10 Alcorn Avenue, Suite 100, Toronto, Ontario, M4V 3B3; (416) 326-3492 (collect calls accepted).



## **What documents are required with the application form ?**

Applications must include the following:

- 1) Application form signed by both lender and borrower.
- 2) Signed Ministry certification forms acknowledging that program terms have been explained to the lender and borrower.
- 3) Purchase and sale agreement or agreement to refinance existing farm real estate loans. The agreement must be signed by borrower and lender.
- 4) Financial statements (OMAF Publication 37, BEAR plus or equivalent) consisting of:
  - a) Balance sheet (Fair Market Value) and supporting inventory values.
  - b) Three-year historical income statements and production data (for existing producers).
  - c) Projected accrual income statement and supporting production plans.
  - d) Three-year projected monthly or quarterly cash flow statements.
  - e) Three-year debt servicing work sheet.
  - f) Personal net worth (fair market value) statement.
  - g) Credit report from the borrower's financial institution.
- 5) For refinancing of existing farm real estate loans, provide original loan agreement, statement of amount owing and the original terms of the loan.
- 6) Statement describing the borrower's business goals & responsibilities in the farm business.





- 7) Additional information may be required by the Provincial Decision Committee (refer to section E) including a risk analysis.

**Property appraisal:**

An appraisal of the property (for mortgage purposes) must be provided after the Ministry has given conditional approval of the application.

A satisfactory appraisal must:

- be performed within 3 months of the Ministry providing conditional approval of the application.
- be performed by an appraiser acceptable to the borrower, lender and the Ministry.

In approving an appraiser, the Ministry will consider among other things an appraiser who:

- holds an Accredited Appraiser Canadian Institute or Accredited Rural Appraiser designation.
- has conducted appraisal of farm land in the area in which the property is situated and
- has conducted appraisal of farm land producing the same commodity group as the commodity to be produced on the property.

**Application fee:**

A non-refundable fee of \$25, paid by the borrower must be submitted with the application. The fee must be paid by cheque and made payable to the Ontario Private Mortgage Guarantee Program.



### **Guarantee fee:**

Once the application is approved, the borrower must pay a guarantee fee to the Ministry. This fee provides a guarantee on the loan for up to 10 years. The fee is based on the risk level of the loan as determined by the ratio of total loans secured by the mortgaged property and its appraised value (loan to security ratio). The portion of the guaranteed loan falling within higher loan to security ratios attract higher fee rates. The graduated fee schedule is as follows:

<b>Portion of guaranteed loan falling within loan to security ratio</b>			<b><u>Fee Rate</u></b>
First	50%	(0 - 50%)	0.5%
Next	20%	(50.01 - 70%)	1.0%
Next	20%	(70.01 - 90%)	2.0%

The total guarantee fee is the sum of the fees applicable to the above three portions of the loans. This fee may be included in the amount of the loan.

**(Please refer to page 18 for an illustration of the fee calculation).**





## E. PROGRAM ADMINISTRATION

### **Application approval:**

The program is administered by the Farm Assistance Programs Branch of the Ministry of Agriculture and Food.

The application package must be submitted to your local office of the Ministry of Agriculture and Food.

Ministry Field Staff will:

- Provide counselling on the farm plan and assist in completing the application package.
- Explain the limitations of the guarantee and consequences of loan default to the borrower and lender.
- Ensure that the application package is complete.
- Forward the application package to the Farm Assistance Programs Branch.

The program staff will review all applications and prepare them for submission to a Provincial Decision Committee (PDC).

The PDC is an independent committee of individuals (including farmers) appointed by the Minister.

The PDC will assess the financial viability of the farm operation and decide if the application should be approved. Approval of the application will be based on the financial viability of the operation and the security provided.

In determining viability of the farm operation, up to \$30,000 in off-farm income can be included in the cash flow projections.



### **Appeal:**

The decisions of the PDC are final. However, it will reconsider applications when new information which can affect the initial decision can be presented.

### **Administration of loan payments:**

On approval of the application, the Ministry will provide details of the loan agreement to the financial institution contracted to provide independent accounting of loan payments.

The financial institution will:

- Provide amortization schedules to borrower and lender.
- Accept loan payments from the borrower(s) and remit payments to the lender(s).
- Provide annual loan statements to borrowers and lenders.
- Maintain a record of loan amount outstanding.
- Assist in the administration of interim payments to the lender in the event of default.

### **What are the conditions for renewing the guarantee ?**

The guarantee will be considered for renewal at the end of the term of the loan upon application by the lender and borrower.

If the loan is in arrears at the end of the term, the arrears should be paid or an independent arrangement to settle the debt outside of the program must be provided to the Ministry. In such situations, the Provincial Decision Committee will assess the viability of the borrower's operation prior to renewal.





If the farm operation is assessed as non-viable and the Ministry decides not to renew the guarantee, the lender will be given the option to claim on the guarantee.

**What happens if a borrower defaults on a loan payment ?**

- Within the first 30 days of default on a loan payment, the lender may contact the borrower directly to make arrangements for payment.
- If the lender has not been paid after 30 days, the lender can apply for interim payments from the Ministry. A lender could obtain up to 6 consecutive monthly payments, or two consecutive quarterly payments, or one semi-annual payment or one-half of an annual payment.
- The borrower must repay all interim payments made to the lender on the borrower's behalf within 6 months of the first interim payment. Interest would be charged on such payments using the interest rate on the guaranteed loan.
- If a loan payment remains in default for 6 months, the options available to the lender are:
  - (a) Forgive or defer payments or arrears. In such cases, the Ministry will consider the payments or arrears to have been paid for the purposes of the guarantee.
  - (b) Take any action and have the mortgaged property sold and claim on the guarantee.

During the liquidation period the lender can apply for special advances on the guarantee from the Ministry. These special advances will not exceed 50% of the estimated amount payable under the guarantee.



- (c) Take permanent possession of the mortgaged property and forfeit the right to claim on the guarantee.

**How is the amount of guarantee payable calculated ?**

***Step 1.***

**Calculate Net realized amount:**

Sale proceeds: \_\_\_\_\_

*Add:*

Amount collected from  
borrower or guarantors  
of the loan + \_\_\_\_\_

*Subtract:*

• reasonable sale costs  
(legal and real estate fees) - \_\_\_\_\_

• Amount owing on  
1st mortgage (if any) - \_\_\_\_\_

• Outstanding payments  
received from the ministry  
including interest - \_\_\_\_\_

Net realized amount (A): \_\_\_\_\_





## Step 2.

### Calculate Net amount owing:

Amount owing on  
guaranteed mortgage at  
time of default leading  
to sale of the property  
(exclude payments forgiven,  
deferred or settled outside  
of the program)

\_\_\_\_\_

#### Add:

- Accrued interest  
(maximum 18 months)

+

\_\_\_\_\_

#### Subtract:

- Outstanding payments  
received from the  
ministry including interest

-

\_\_\_\_\_

Net amount owing (B)

\_\_\_\_\_

## Step 3.

### Guarantee amount payable:

- 80% x shortfall (A - B)

\_\_\_\_\_



### **Recovery of guarantee claim payments from the borrower:**

If a guarantee claim is paid on behalf of a borrower, the Ministry will ask the Provincial Decision Committee to review the case and recommend a course of action regarding the debt (please refer to Commitment, Explanation and Certification for Borrower Form for details).

### **Deadline for applications:**

The OPMGP is designed to be a long-term program with no application deadline. However, applications will be accepted until the approved total amount of loans that can be guaranteed is fully committed.



## F. QUESTIONS AND ANSWERS

**Q.** I am a sole proprietor operating two enterprises, a cash crop operation and a cow-calf operation. The two enterprises are operated as a single farm business with one income statement for tax purposes. I would like to buy additional land for my cash crop operation and build a new barn for my cow-calf operation. Will the Ministry guarantee the loan to each enterprise ?

**A.** The Ministry will guarantee a single loan amount of up to \$500,000. Since the two enterprises are operated as one business and you file one income statement for income tax purposes, this would constitute one loan under the program.

**Q.** I would like to purchase a cash crop farm appraised at \$500,000. I have a down payment of \$50,000. My financial institution is willing to provide a first mortgage of \$250,000 and the vendor will hold the second mortgage of \$200,000 if the loan is guaranteed. How much in fees would I have to pay to the Ministry ?

**A.1.** You would have to pay a non-refundable application fee of \$25.





**A 2.** When your application is approved, you must pay a guarantee fee calculated as follows:

<b>Loan to security ratio</b>	<b>Portion of loan amount falling in ratio</b>	<b>Fee Rate</b>	<b>Fee</b>
(A)	(B)	(C)	(D)
0-50%	\$250,000(1)	0.5%	No fee*
50.1-70%	\$100,000(2)	1.0%	\$1,000
70.1-90%	\$100,000(3)	2.0%	\$2,000
<b>Totals</b>	<b>\$450,000</b>		<b>\$3,000</b>

- (1) = (Appraised value x 50%)
- (2) = (Appraised value x 70%) - (1)
- (3) = (Appraised value x 90%) - (1) - (2)
- Fee on each portion (D) = (B) x (C)

\* No fee charged on bank loan

**Total guarantee fee is \$3,000 (i.e. the sum of the fees on the 3 portions of the loan).**

**Q.** I would like to lend money to my neighbour's son for the purchase of a farm under the program. If I need my money before the end of the term, will the Ministry buy the mortgage ?

**A.** No. However, you can transfer the guaranteed loan to another eligible lender upon prior approval by the Ministry.



**Q.** I have an offer for the purchase of my 50-sow operation. The purchaser has requested additional financing from me and I am considering taking back a mortgage in second position on the property. How long do I have to commit myself in a mortgage agreement for purposes of the guarantee ?

**A.** You must commit yourself to a 10-year arrangement. The initial term of the mortgage agreement must be at least 5 years. The mortgage agreement must provide the borrower with the option to renew the loan for additional terms up to a cumulative period of 10 years. However, you can sell or transfer the guaranteed loan to another eligible lender with prior approval from the Ministry.

**Q.** I would like to borrow \$100,000 for the purchase of farm land. If I decide later to make permanent improvements to the land such as installing manure storage structures or building a barn, will the additional amount be guaranteed to the lender?

**A.** Yes, as long as the farm operation remains financially viable and the loan to security ratio does not exceed 90% after the additional debt. As well, you will have to pay a guarantee fee based on the additional amount borrowed.

**Q.** I operate a 500-acre cash crop farm. The mortgage on the property is held by my uncle, who would like to have the loan guaranteed by the Government. Can we apply under the refinancing option ?

**A.** Existing mortgage arrangements cannot be transferred to the program in order to obtain a government guarantee. To be eligible under the



program the loan must be refinanced with a new lender at arms-length from the previous lender. Also, the interest rate on the new loan must result in an annual interest cost savings of 3% or \$5,000 whichever is lower, compared to the rate offered by your uncle.

**Q.** I operate a 300-acre dairy farm with my son and daughter. I would like to divide the farm between my children and hold the mortgages on each farm business. Would the Government guarantee the loan to each of them ?

**A.** Yes, as long as each operation is viable and is considered as a distinct farm business for income tax purposes. A distinct farm business is the business unit that prepares a separate income and expense statement for income tax purposes.

**Q.** My neighbour has agreed to lend me \$400,000 to buy a dairy farm. The land and buildings will cost \$150,000 and the remaining amount will be used to purchase quota and some cows. Will the Government guarantee the total loan ?

**A.** No. The guarantee would cover only \$150,000 i.e. the portion of the loan associated with the farm land and fixtures. Loans for quota or livestock purchases are not eligible for the government guarantee.

**Q.** If the borrower defaults on the loan and I take my property back how much can I claim under the guarantee ?

**A.** Since the guarantee is payable on the losses sustained after the property has been sold, you cannot claim on the guarantee if you take permanent possession of the property.





# County and District Offices of the Ontario Ministry of Agriculture and Food

<b>COUNTY/ DISTRICT</b>	<b>TELEPHONE</b>	<b>ADDRESS</b>
ALGOMA	705 253-1161	341 Trunk Rd., Sault Ste. Marie P6A 3S9 (Heritage Corner)
BRANT	519 759-4190	515 Park Rd. N., Unit 7, Brantford N3R 7K8
BRUCE	519 881-3301	220 Trillium Ct., R.R. #3, Walkerton N0G 2V0
CARLETON COCHRANE N.	613 828-9167 705 335-5828	26 Thorncliff Pl., Nepean K2H 6L2 Experimental Farm, Kapuskasing P5N 2X9, (W. Riverside St., Hwy11)
COCHRANE S.	705 273-2509	Box 608, 4th Ave., Matheson P0K 1N0
DUFFERIN	519 941-3830	R.R. #4, Orangeville L9W 2Z1
DUNDAS	613 774-2313	Box 488, 457 Main St., Winchester K0C 2K0
DURHAM	416 985-2003	60 Vanedward Dr., Port Perry L9L 1G3
ELGIN	519 631-4700	Box 2027, R.R. #5, St. Thomas N5P 3X1
ESSEX	519 776-7361	46 Fox St., Essex N8M 2S2
FRONTENAC	613 545-4360	Box 651, 1055 Princess Street, Kingston K7L 4X1
GLENGARRY	613 525-1046	Box 579, Alexandria K0C 1A0 (Main Street & St. George St. E.)
GRENVILLE	613 258-8295	Box 2004, Provincial Government Building, Kemptville K0G 1J0
GREY	519 986-2040	181 Toronto St. S., Markdale N0C 1H0
HALDIMAND	416 772-3381	Box 129, Cayuga N0A 1E0
HALTON/PEEL	416 873-9930	Georgetown Field Office 332 Guelph St., Georgetown L7G 4B5
HASTINGS	613 395-3393	Box 340, 234 North Street, Stirling K0K 3E0
HURON	519 482-3428	100 Don St., Clinton N0M 1L0
KENORA	807 223-2415	Ontario Government Building, 479 Government St., Box 3000, Dryden P8N 3B3
KENT	519 354-2150	Box 726, 435 Grand Ave. W., Chatham N7M 5L1
LAMBTON	519 882-0180	Box 730, 360 Hwy. 21, Petrolia N0N 1R0
LANARK	613 267-1063	10 Sunset Blvd., Perth K7H 2Y2
LEEDS	613 342-2124	Box 635, 333 California Ave., Unit 15, Brockville K6V 5V8
LENNOX & ADD.	613 354-3371	41 Dundas St. W., Napanee K7R 1Z5
MANITOULIN	705 282-2043	Box 328, Gore Bay P0P 1H0
MIDDLESEX	519 434-6811	50 King St., London N6A 2P2
MUSKOKA & PARRY SOUND	705-789-8886	Box 130, 8 Centre St. N., Huntsville P0A 1K0
NIAGARA N.	416 562-4147	Advisory Services Building, Victoria Ave. N., Vineland Station L0R 2E0

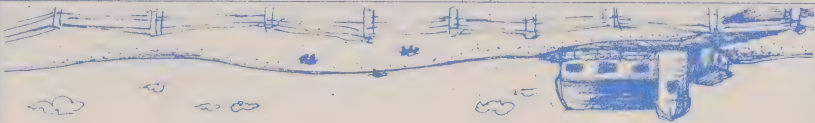
NIAGARA S.	416 892-4741	726 Canboro Rd., Fenwick L0S 1C0
NIPISSING	705 474-3050	1500 Fisher St., Suite 201
		Northgate Sq. North Bay P1B 2H3
NORFOLK	519 426-7120	Box 587, Simcoe N3Y 4N5
NORTHUMBERLAND	613 475-1630	Box 8200, 95 Dundas St., Brighton K0K 1H0
OXFORD	519 537-6621	Box 666, Woodstock N4S 7Z5
PERTH	519 271-0280	413 Hibernia St., Stratford N5A 5W2
PETERBOROUGH	705 745-2403	55 George St. N., Peterborough K9J 3G2
PRESCOTT	613 673-5115	Box 110, Plantagenet K0B 1L0 (#17 & Main St., beside Champlain Motel)
PRINCE EDWARD	613 476-3224	Box 470, Picton K0K 2T0
RAINY RIVER	807 482-2310	Box 210, Front St., Emo P0W 1E0
RENFREW	613 432-4841	315 Raglan St. S., Renfrew K7V 1R6
RUSSELL	613 443-3391	735 Rue Notre Dame, Embrun K0A 1W1
SIMCOE N.	705 322-2231	Box 340, 144 Yonge St. S., Elmvale L0L 1P0
SIMCOE S.	705 435-5521	Box 370, 509 Victoria St. E., Alliston L0M 1A0
STORMONT	613 346-2143	Box 97, Avonmore K0C 1C0
SUDBURY	705 566-1630	1899 LaSalle Blvd., Sudbury P3A 2A3
TIMISKAMING	705 647-6701	Box "G", New Liskeard P0J 1P0
THUNDER BAY	807 475-1631	Ont Gov't Bldg., 435 James St. S., Thunder Bay P7E 6E3
VICTORIA	705 324-6125	322 Kent St. W., Lindsay K9V 2Z9
WATERLOO	519 884-5390	279 Weber St. N., Waterloo N2J 3H8
WELLINGTON	519 846-0941	R.R. #1, Fergus N1M 2W3 (Wellington Place, County Road #18)
WENTWORTH	416 527-2995	R.R. #1, 617 Highway #53E., Ancaster L9G 3K9 (At Ancaster Fairgrounds)
YORK	416 895-4519	1110 Stellar Dr., Unit 102, Newmarket L3Y 7B7
Farm Assistance Programs Branch	416 326-3492	10 Alcorn Ave., Suite 100, Toronto M4V 3B3

NIPISSING	705 474-3050	1500, rue Fisher, bureau 201 Place Northgate nord, North Bay P1B 2H3 C.P. 587, Simcoe N3Y 4N5 C.P. 8200, 95, rue Dundas, Brighton K0K 1H0 C.P. 666, Woodstock N4S 7Z5 413, rue Hibernia, Stratford N5A 5W2 55, rue George nord, Peterborough K9J 3G2 C.P. 110, (route 17 et rue Main, à côté du motel Champlain) Plantagenet
NORFOLK	519 426-7120	
NORTHUMBERLAND	613 475-1630	
OXFORD	519 537-6621	
PERTH	519 271-0280	
PETERBOROUGH	705 745-2403	
PRESCOTT	613 673-5115	
PRINCE EDWARD	613 476-3224	C.P. 470, Picton K0K 2T0 C.P. 210, rue Front, Emo P0W 1E0 315, rue Raglan sud, Renfrew K7V 1R6 735, rue Notre-Dame, Embrun K0A 1W1 C.P. 340, 144, rue Yonge sud, Elmvale LOL 1P0 C.P. 370, 509, rue Victoria est, Alliston LOM 1A0 C.P. 97, Avonmore K0C 1C0 1899, boul. LaSalle, Sudbury P3A 2A3 C.P. «G», New Liskeard P0J 1P0 Edifice du gouv. de l'Ontario 435, rue James sud, Thunder Bay P7E 6E3 322, rue Kent ouest, Lindsay K9V 2Z9 279, rue Weber nord, Waterloo N2J 3H8 R.R. 1, (Place Wellington, route 18) Fergus N1M 2W3 R.R. 1, 617 route 53 est, Ancaster L9G 3K9 1110, promenade Stellar, unité 102 Newmarket L3Y 7B7
SIMCOE N.	705 322-2231	
RUSSELL	613 443-3391	
RENFREW	613 432-4841	
RAINY RIVER	807 482-2310	
PRINCE EDWARD	613 476-3224	
STORMONT	613 346-2143	
SUDBURY	705 566-1630	
TIMISKAMING	705 647-6701	
THUNDER BAY	807 475-1631	
VICTORIA	705 324-6125	
WATERLOO	519 884-5390	
WELLINGTON	519 846-0941	
WENTWORTH	416 527-2995	
YORK	416 895-4519	
Direction des programmes d'aide aux agriculteurs	416 326-3492	10, av. Alcorn, bureau 100, Toronto M4V 3B3



# Bureaux de comité et de district Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation de l'Ontario

COMTE/ DISTRICT	TÉLÉPHONE	ADRESSE
ALGOMA	705 253-1161	341, chemin Trunk, Sault Ste. Marie. (Coin Héritage) P6A 3S9 515, chemin Park nord, unité 7 Brantford N3R 7K8 220, Trillium Court, R.R. 3 Walkerton NOG 2V0 26, place Thorncilff, Nepean K2H 6L2 Ferme expérimentale, Kapuskasing P5N 2X9 C.P. 608, 4e Av., Matheson P0K 1N0 R.R. 4, Orangeville L9W 2Z1 C.P. 488, 457, rue Main Winchester K0C 2K0 60, promenade Vaneboard, Port Perry L9L 1G3 C.P. 2027, R.R. 5 St. Thomas N5P 3X1 46, rue Fox, Essex N8M 2S2 C.P. 651, 1055, rue Princess, Kingston K7L 4X1 C.P. 579, Alexandria K0C 1A0 (rue Main et St. George est) C.P. 2004, Edifice du gouv. de l'Ontario Kempville K0G 1J0 181, rue Toronto sud, Markdale N0C 1H0 C.P. 129, Cayuga N0A 1E0 Bureau régional de Georgetown 332, rue Guelph, Georgetown L7G 4B5 C.P. 340, 234, rue North Stirling K0K 3E0 100, rue Don Clinton N0M 1L0 Edifice du gouv. de l'Ontario C.P. 3000, 479, rue Government Dryden P8N 3B3 C.P. 726, 435, av. Grand ouest Chatham N7M 5L1 C.P. 730, 360, route 21, Petrolia N0N 1R0 10, boul. Sunset, Perth K7H 2Y2 C.P. 635, 333, av. California, Unité 15, Brockville K6V 5V8 41, rue Dundas ouest, Napanee K7R 1Z5 C.P. 328, Gore Bay P0P 1H0 50, rue King, London N6A 2P2 C.P. 130, 8, rue Centre nord, Huntsville P0A 1K0 Edifice des services consultatifs Av. Victoria nord, Vineland Station L0R 2E0 726, chemin Canboro, Fenwick L0S 1C0
LENNOX & ADD.	613 354-3371	
MANITOULIN	705 282-2043	
MIDDLESEX	519 434-6811	
MUSKOKA & PARRY SOUND	705 789-8886	
NIAGARA N.	416 562-4147	
NIAGARA S.	416 892-4741	
KENT	519 354-2150	
LAMBTON	519 882-0180	
LANARK	613 267-1063	
LEEDS	613 342-2124	
HURON	519 482-3428	
KENORA	807 223-2415	
HASTINGS	613 395-3393	
HALDAMAND	416 772-3381	
HALTON/PEEL	416 873-9930	
GREY	519 986-2040	
GRENVILLE	613 258-8295	
GLENGARRY	613 525-1046	
FRONTENAC	613 545-4360	
ESSEX	519 776-7361	
ELGIN	519 631-4700	
DURHAM	416 985-2003	
DUNDAS	613 774-2313	
DUFFERIN	519 941-3830	
COCHRANE S.	705 273-2509	
COCHRANE N.	705 335-5828	
CARLETON	613 828-9167	
BRUCE	519 881-3301	
BRANT	519 759-4190	
ALGOMA	705 253-1161	



**R.** Puisque la garantie est payable sur les pertes encourues après que la propriété ait été vendue, vous ne pouvez faire de réclamation en vertu de la garantie si vous prenez possession de la propriété de façon permanente.

**Q.** Si l'emprunteur omet de verser ses paiements et que je reprends ma propriété, combien puis-je réclamer en vertu de la garantie?

**R.** Non. La garantie ne s'appliquerait qu'au montant de 150 000 \$, c'est-à-dire à la portion de l'emprunt destinée à l'achat des terres et des équipements, non mobiles. Les emprunts destinés à l'achat de quotas ou de bétail ne sont pas admissibles au programme de garantie du gouvernement.

**Q.** Mon voisin a accepté de me prêter 400 000 \$ pour l'achat d'une ferme laitière. Le terrain et les bâtiments coûteront 150 000 \$ et le reste de l'argent servira à acheter des quotas et des vaches. Le gouvernement garantirait-il tout l'emprunt?

**R.** Oui, à condition que les deux exploitations soient viables et soient considérées comme des exploitations distinctes aux fins de l'impôt. Une exploitation agricole distincte est une entité commerciale qui dresse, aux fins de l'impôt, son propre état de revenus et de dépenses.

**Q.** J'exploite une ferme laitière de 300 acres avec mon fils et ma fille. J'aimerais diviser ma ferme, en remettre une partie à chacun de mes enfants, et détenir les hypothèques sur chaque ferme. Le gouvernement garantirait-il les emprunts de chacun d'eux?

programme, l'emprunt doit être refinancé avec un prêteur n'ayant aucun lien avec le prêteur précédent. De plus, le taux d'intérêt sur le nouveau prêt doit représenter une économie des coûts d'intérêt, de 3 % ou 5 000 \$, la moins élevée de ces deux sommes devant être retenue, par rapport au taux d'intérêt exigé par votre oncle.



**Q.** J'ai une offre d'achat pour mon exploitation agricole d'élevage de 50 truies. L'acheteur m'a demandé un financement supplémentaire de ma part et j'envisage d'accorder une deuxième hypothèque sur le bien-fonds. Aux fins de la garantie, quelle doit être la durée de mon engagement dans un contrat hypothécaire?

**R.** Vous devez signer un contrat de 10 ans. Le terme initial du contrat hypothécaire devra être d'au moins 5 ans. Le contrat hypothécaire doit offrir à l'emprunteur une option de renouvellement jusqu'à concurrence d'une période cumulative de 10 ans. Mais vous pourrez cependant vendre ou transférer l'emprunt garanti à un autre prêteur admissible sous réserve d'approbation préalable par le ministère.

**Q.** Je voudrais emprunter 100 000 \$ pour l'achat de terres agricoles. Si je décide par la suite d'apporter des améliorations permanentes comme l'installation d'un système de drainage au moyen de tuyaux, d'une structure d'entreposage de fumier ou la construction d'une grange, ces sommes additionnelles seront-elles garanties à l'endroit du prêteur?

**R.** Oui, à condition que l'exploitation agricole demeure financièrement viable et que le rapport emprunt/garanties ne soit pas supérieur à 90 % une fois la dette additionnelle contractée. Vous devrez de plus payer une commission de garantie basée sur le montant supplémentaire emprunté.

**Q.** J'exploite une ferme de cultures commerciales de 500 acres. Mon oncle détient l'hypothèque sur le bien-fonds et il voudrait que l'emprunt soit garanti par le gouvernement. Peut-on présenter une demande en vertu de l'option de refinancement?

**R.** Les contrats hypothécaires existants ne peuvent être transférés au programme dans le but d'obtenir une garantie du gouvernement. Pour être admissible au



**R. 2.** Si votre demande est approuvée, vous devrez verser une commission de garantie calculée de la manière suivante :

Portion de l'emprunt garanti s'inscrivant dans le rapport emprunt/garanties	Taux de commission	Frais
Rapport emprunt/garanties		

(A)	(B)	(C)	(D)
0 à 50 %	250 000 \$(1)	0,5 %	Aucun frais*
50,1 à 70 %	100 000 \$(2)	1,0 %	1 000 \$
70,1 à 90 %	100 000 \$(3)	2,0 %	2 000 \$
<b>Total</b>	<b>450 000 \$</b>		<b>3 000 \$</b>

- (1) Valeur évaluée X 50 %
- (2) (Valeur évaluée X 70 %) - (1)
- (3) (Valeur évaluée X 90 %) - (1) - (2)
- Frais sur chaque portion (D) = (B) x (C)
- \* Aucun frais imposé sur le prêt bancaire

Le total de la commission de garantie est de 3 000 \$ (c'est-à-dire la somme des frais des 3 portions de l'emprunt).

**Q.** Je voudrais prêter de l'argent au fils de mon voisin pour l'achat d'une exploitation agricole dans le cadre du programme. Si j'ai besoin de mon argent avant le terme du prêt, le ministère achètera-t-il l'hypothèque?

**R.** Non, mais vous pourrez transférer l'emprunt garanti à un autre prêteur admissible sous réserve d'approbation préalable par le ministère.



## F. QUESTIONS ET RÉPONSES

**Q.** Je suis un propriétaire unique exploitant deux

entreprises, une exploitation de cultures commerciales et une exploitation vache-veau. Ces deux entreprises sont exploitées comme une seule et même exploitation, avec un seul état de recettes pour fins d'impôt. Je

voudrais acquérir plus de terres pour mon exploitation de cultures commerciales et construire une autre étable pour mon exploitation de naisserie. Le ministère

**R.** Le ministère garantira un seul prêt jusqu'à concurrence de 500 000 \$. Puisque les deux entreprises sont gérées comme une seule et même exploitation et que vous ne présentez qu'un seul état des recettes aux fins d'impôt, ceci ne constituerait qu'un seul prêt en vertu du

programme.

**Q.** J'aimerais acheter une exploitation agricole de cultures commerciales évaluée à 500 000 \$. Je dispose de 50 000 \$ pour effectuer le versement initial. Mon institution financière est disposée à me prêter 250 000 \$ en première hypothèque, et le vendeur détendra la deuxième hypothèque de 200 000 \$ à condition que l'emprunt soit garanti. Quels sont les frais que je devrais payer au ministère?

**R. 1.** Vous devrez verser des frais de dossier de 25 \$, non remboursables.



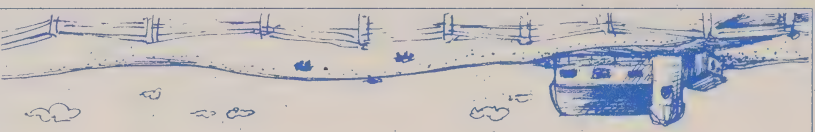
## **Recouvrement des paiements de l'emprunteur effectués en vertu de la garantie**

Si un paiement est effectué en vertu de la garantie au nom de l'emprunteur, le ministère demandera au Comité provincial de décision d'étudier le cas et de recommander la marche à suivre concernant la dette (pour de plus amples détails, consulter les sections du formulaire de l'emprunteur sur l'engagement, les explications et l'agrément).

### **Date limite de présentation des demandes**

Le PGEHIP est conçu comme un programme à long terme sans date limite de présentation des demandes. Toutefois, les demandes seront acceptées jusqu'à ce que le montant total des prêts qui peuvent être garantis soit atteint.





*Deuxième étape*

**Calculer le montant payable net**

Somme due sur l'hypothèque  
garantie au moment du non-  
paiement ayant entraîné  
la vente de propriété  
(exclure les paiements  
auxquels on a renoncé,  
ou qui ont été différés ou  
régles à l'extérieur du  
programme)

*Ajouter :*

- Intérêts accumulés  
(maximum de 18 mois)

*Soustraire :*

- Paiements en souffrance  
reçus du ministère,  
y compris les intérêts

Montant dû net

*Troisième étape*

**Somme payable en vertu  
de la garantie :**

- 80 % X déficit (A - B)



c) Prendre possession de façon permanente du bien-  
fonds hypothéqué et renoncer au droit de réclamer  
la garantie.

Comment calcule-t-on le montant de la garantie  
payable?

Première étape

Calculer le montant net réalisé :

Produit de la vente :

Ajouter :

Les sommes perçues de  
l'emprunteur ou des  
garants de l'emprunt

+

Soustraire :

• coûts raisonnables

de la vente (frais

juridiques et immobiliers)

-

• s'il y a lieu, la somme

due en première hypothèque

-

• paiements en souffrance

recus du ministère, y compris

-

les intérêts

Montant net réalisé

A



Si on estime que l'exploitation n'est pas viable et que le ministère décide de ne pas renouveler la garantie, le prêteur aura l'option de se prévaloir de la garantie.

### Qu'arrive-t-il si un emprunteur omet de verser un paiement de remboursement?

• Dans les 30 jours suivant l'échéance prévue d'un paiement, le prêteur peut communiquer directement avec l'emprunteur afin de prendre des dispositions pour effectuer le paiement.

• Si après 30 jours, le prêteur n'a pas été payé, il peut déposer auprès du ministère une demande de paiement provisoire. Ainsi, un prêteur pourrait obtenir jusqu'à 6 paiements mensuels consécutifs, deux paiements trimestriels consécutifs, un paiement semi-annuel ou la moitié d'un paiement annuel.

• L'emprunteur doit rembourser au ministère tous les paiements provisoires versés en son nom au prêteur dans les 6 mois suivant le premier paiement provisoire. L'intérêt que porteront ces paiements sera calculé au même taux que celui de l'emprunt garanti.

• Si un paiement de remboursement demeure impayé pour 6 mois, le prêteur a les options suivantes :

a) Renoncer aux paiements ou aux arriérés ou les différer. Dans de tels cas, le ministère considérera, aux fins de la garantie, les paiements ou les arriérés comme ayant été payés.

b) Prendre toute action pour faire vendre le bien-fonds hypothéqué et demander l'indemnisation de la garantie.

Au cours de la période de liquidation, le prêteur peut demander au ministère des avances spéciales sur la garantie. Ces avances ne pourront être supérieures à 50 % de la somme payable estimée en vertu de la garantie.

## Appel

Les décisions du CPD sont finales. Cependant, le comité pourra se pencher à nouveau sur une demande si de nouveaux renseignements pouvant influencer sur la décision initiale sont présentés.

### Administration des paiements de remboursement

Lors de l'approbation de la demande, le ministère offrira des détails sur le contrat hypothécaire à l'institution financière dont les services seront retenus pour effectuer une comptabilité indépendante du remboursement.

Cette institution financière devra :

- fournir un tableau d'amortissement à l'emprunteur et au prêteur;
- recevoir les paiements de remboursement des emprunteurs et les verser aux prêteurs;
- fournir un relevé annuel aux prêteurs et emprunteurs;
- tenir à jour un dossier sur les montants d'emprunt en souffrance;
- participer à l'administration des paiements provisionnés versés au prêteur en cas de non paiement.

### Quelles sont les conditions de renouvellement de la garantie?

Le renouvellement de la garantie sera étudié à la fin du terme du prêt à la demande de l'emprunteur et du prêteur.

Si le prêt accuse des arriérés à la fin du terme, ces arriérés doivent être payés ou faire l'objet d'une entente séparée avec le ministère visant à régler la dette hors du cadre du programme. Dans de tels cas, le Comité provincial de décision évaluera la viabilité de l'exploitation de l'emprunteur avant le renouvellement.



# E. ADMINISTRATION DU PROGRAMME

## Approbation de la demande

Le programme est administré par la Direction des programmes d'aide aux agriculteurs du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Le formulaire de demande et les documents afférents doivent être présentés à votre bureau local du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Le personnel local du ministère:

- fournira des conseils sur le plan de ferme et aidera à remplir la demande;

- expliquera les limites de la garantie et les conséquences d'un défaut de paiement à l'emprunteur et au prêteur;

- veillera à ce que la demande soit complète;

- fera parvenir la demande à la Direction des programmes d'aide aux agriculteurs.

Les responsables du programme étudieront toutes les demandes et en prépareront la présentation au Comité provincial de décision (CPD).

Le CPD est un comité indépendant composé de personnes (dont des agriculteurs) nommées par le ministère.

Le CPD évaluera la viabilité financière de l'exploitation agricole et décidera du bien-fondé de l'approbation.

L'approbation sera basée sur la viabilité financière de l'exploitation et sur les garanties fournies.

Pour l'établissement de la viabilité de l'exploitation agricole, jusqu'à 300 000 \$ en revenus provenant de l'extérieur de la ferme peuvent être inclus dans les

mouvements de l'encaisse projetés.





## Commission de garantie

Lorsque la demande est approuvée, l'emprunteur doit payer une commission de garantie au ministère. Cette commission offre une garantie sur l'emprunt pour une période pouvant aller jusqu'à 10 ans. Le montant de cette commission est basé sur le degré de risque de l'emprunt déterminé par le rapport entre l'ensemble des emprunts garantis par le bien-fonds hypothéqué et sa valeur évaluée (rapport emprunt/garanties). Plus ce rapport est élevé, plus la commission de garantie sera élevée. L'échelle des commissions est la suivante :

### Portion de l'emprunt garanti s'inscrivant dans le rapport emprunt/garanties

### Commission

Premier	50 %	(0 à 50 %)	0,5 %
Prochain	20 %	(50,01 % à 70 %)	1,0 %
Prochain	20 %	(70,01 % à 90 %)	2,0 %

La somme totale de la commission est le total des commissions respectives des trois tranches de l'emprunt. Cette commission peut être intégrée au montant de l'emprunt. (Veuillez consulter la page 18 pour un exemple de calcul de la commission.)





Des frais de dossier de 25 \$, non remboursables, payés par l'emprunteur, doivent accompagner la demande. Ces frais doivent être acquittés par chèque payable au Programme de garantie d'emprunts hypothécaires des investisseurs privés.

### Frais de dossier

- un évaluateur ayant effectué des évaluations de terres agricoles produisant les mêmes produits que ceux devant l'être sur la propriété envisagée;
- un évaluateur ayant effectué des évaluations dans la région où le bien-fonds est situé; et
- un évaluateur agréé par l'*Accredited Appraiser Canadian Institute* ou détenteur d'un certificat d'évaluateur rural agréé;
- être effectuée dans les trois mois qui suivent l'approbation conditionnelle par le ministère;
- être effectuée par un évaluateur satisfaisant aux critères de l'emprunteur, du prêteur et du ministère.

Le ministère, en acceptant un évaluateur, se fondera entre autres sur les critères suivants :

Il faut présenter une évaluation du bien-fonds (aux fins de l'hypothèque) après que le ministère a donné son approbation conditionnelle à la demande.

### Évaluation du bien-fonds

(consulter la section E).  
détails supplémentaires, dont une analyse de risque

- 7) Le Comité provincial de décision peut exiger des responsabilités de l'emprunteur dans l'entreprise agricole.
- 6) Une déclaration sur les objectifs commerciaux et les

## Quels documents faut-il présenter avec le formulaire de demande?

Il est nécessaire de présenter les documents suivants :

- 1) Le formulaire de demande signé par l'emprunteur et le prêteur.
- 2) Des formulaires d'agrément, signés par un responsable du ministère, attestant que les conditions d'adhésion au programme ont été expliquées au prêteur et à l'emprunteur.
- 3) Le contrat de vente et d'achat ou le contrat de refinancement de prêts hypothécaires agricoles existants. Le contrat doit être signé par l'emprunteur et le prêteur.

- 4) Un état financier (Publication 37 du MAOA BEAR Plus ou l'équivalent) comprenant :

- a) Un bilan (juste valeur marchande) et valeurs d'inventaire à l'appui.
- b) La série chronologique des revenus pour 3 ans et des données de production (dans le cas de producteurs établis).

- c) Une déclaration de la projection du produit à recevoir et des plans de production.

- d) Une projection sur trois ans de l'état de l'évolution de l'encaisse, ventilation mensuelle ou trimestrielle.
- e) Un plan de service de la dette établi sur trois ans.
- f) Une déclaration de la valeur nette personnelle (juste valeur marchande).

- g) Un rapport de solvabilité émis par l'institution financière de l'emprunteur.

- 5) Dans le cas du refinancement d'une hypothèque agricole, fournir le contrat hypothécaire original, un relevé de la somme due et les conditions initiales du prêt.



## D. COMMENT FAIRE UNE DEMANDE EN VERTU DU PROGRAMME

Le processus s'amorce par une entente privée entre prêteur et emprunteur sur les conditions du prêt.

### Conseils juridiques et fiscaux

Emprunteurs et prêteurs devraient s'assurer d'obtenir des services conseils juridiques et fiscaux indépendants avant de s'engager dans un contrat hypothécaire.

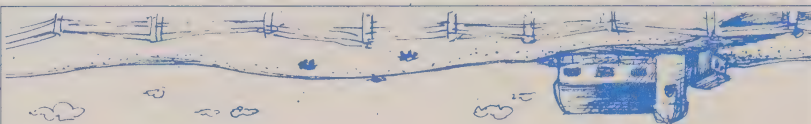
### Analyse de risque

Il est de bonne pratique d'affaires pour un emprunteur d'évaluer le risque de s'engager dans l'exploitation agricole ou dans l'expansion d'une exploitation existante.

Les employés du ministère des bureaux de comités peuvent aider l'emprunteur à effectuer une analyse de risque d'une exploitation agricole.

### Où peut-on obtenir des formulaires de demande et des renseignements additionnels?

Pour obtenir des formulaires de demande ou de plus amples renseignements au sujet du programme, veuillez communiquer avec votre bureau local du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation de l'Ontario ou avec la Direction des programmes d'aide aux agriculteurs, 10, avenue Alcorn, bureau 100, Toronto (Ontario) M4V 3B3; (416) 326-3492 (nous acceptons les appels à frais virés).







Toutefois, le prêteur peut vendre ou transférer la créance hypothécaire garantie à un autre prêteur admissible à condition d'obtenir l'approbation du ministère au préalable.

### **Période d'amortissement**

La période d'amortissement maximale des prêts est de 20 ans.

### **Paiements des prêts**

Les paiements doivent être pondérés (c'est-à-dire capital et intérêts) et la fréquence des paiements pourrait être mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle.

### **Privilèges de paiement anticipé**

Le montant de paiement anticipé permis doit être déterminé par le prêteur et l'emprunteur et être précisé dans le contrat hypothécaire.

### **Critères d'admissibilité de refinancement de prêts**

Les conditions suivantes s'appliquent aux prêts hypothécaires agricoles existants refinancés en vertu du programme :

- Le nouveau prêteur ne doit avoir aucun lien avec le prêteur précédent.

- Le nouveau prêt ne peut être supérieur à la somme due (capital et intérêt) en vertu du prêt précédent, plus les frais raisonnables de transaction. Le montant total du refinancement ne peut être supérieur à 90 % de la valeur évaluée des biens immobiliers agricoles.

- Le taux d'intérêt du prêt de refinancement doit permettre d'économiser des coûts d'intérêt équivalant à un taux d'intérêt annuel d'au moins 3 %, ou 5 000 \$, la moins élevée de ces deux sommes devant être retenue, comparativement au taux offert par le prêteur précédent.

Le ministère étudiera quand même les demandes qui ne remplissent pas cette condition d'économie d'intérêts si l'emprunteur peut prouver qu'il n'a aucune autre source de financement (mais tous les autres critères, y compris celui concernant la viabilité de l'exploitation, doivent être respectés).

## C. TERMES ET CONDITIONS DES PRÊTS

### Prêt maximum

Le prêt maximum garanti pour toute exploitation agricole est de 500 000 \$.

Est considérée exploitation agricole l'entité qui prépare, aux fins d'impôt, une déclaration distincte de dépenses et de revenus.

### Garantie de l'emprunt

L'emprunt doit être garanti sous forme de première ou de deuxième hypothèque sur les biens immobiliers agricoles achetés.

### Pourcentage emprunté

Les emprunts garantis par les biens immobiliers agricoles ne peuvent être supérieurs à 90 % du prix d'achat ou de la valeur évaluée, la moins élevée de ces deux sommes devant être retenue.

### Taux d'intérêt maximum

Le taux d'intérêt des prêts peut atteindre la moyenne des taux des certificats de placement garanti des grandes banques à charte, plus 1 %. Cette moyenne sera calculée hebdomadairement par le ministre. Le taux d'intérêt doit être fixé pour la durée de l'hypothèque.

Le taux d'intérêt applicable sera déterminé à partir de la date où le formulaire de demande a été signé par le prêteur et l'emprunteur.

### Durée du prêt

La durée initiale du prêt doit être d'au moins 5 ans. Le contrat hypothécaire doit offrir à l'emprunteur une option de renouvellement d'une durée additionnelle de 5 ans.



## B. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

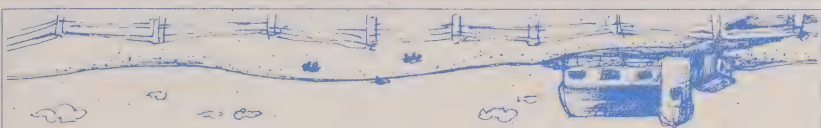
### Pour les emprunteurs :

- Les propriétaires uniques, les sociétés en nom collectif agricoles ou les personnes morales peuvent faire une demande.
- Les propriétaires uniques, associés et actionnaires principaux d'une personne morale doivent participer activement à la gestion ou à la main-d'oeuvre de l'exploitation agricole.

- Les propriétaires uniques, associés et actionnaires doivent être citoyens canadiens ou immigrants ayant obtenu le droit d'établissement et résider en Ontario.
- Au moment de la demande, la valeur nette (juste valeur marchande) d'un propriétaire unique ne peut dépasser 500 000 \$. La valeur nette totale des associés et des actionnaires ne peut dépasser 1 million de \$.
- Les actionnaires de personnes morales doivent fournir des garanties personnelles pour l'emprunt.

### Pour les prêteurs :

- Être des particuliers ou leur succession.
- Être citoyens canadiens ou immigrants ayant obtenu le droit d'établissement.
- Un prêteur n'est pas tenu d'être le vendeur.



## A. DÉTAILS DU PROGRAMME

### Prêts admissibles

Les prêts consentis par des particuliers pour l'achat de biens immobiliers agricoles ou pour le refinancement d'hypothèques agricoles existantes.

Les prêts destinés à couvrir les dépenses de fonctionnement et l'achat de biens mobiles comme des quotas de mise en marché, du bétail, de la machinerie et de l'équipement mobiles ne sont **pas** admissibles.

### Portefeuille de prêts

Conformément aux modalités du programme, le gouvernement de l'Ontario garantira jusqu'à 75 millions de \$ en prêts hypothécaires agricoles. Au départ, 60 % de cette somme est affecté à l'achat de nouvelles terres agricoles et 40 % au refinancement d'hypothèques agricoles existantes. Le ministère peut modifier cette affectation selon la réponse qui sera réservée au programme.

### Avantages de la garantie

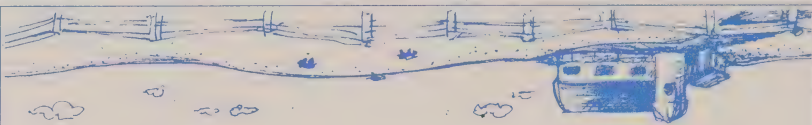
La garantie porte sur 80 % de la somme due au prêteur après que le bien hypothéqué ait été vendu pour raison de non-paiement.

La somme maximum payable en vertu de la garantie équivaut à 80 % du montant initial du prêt.

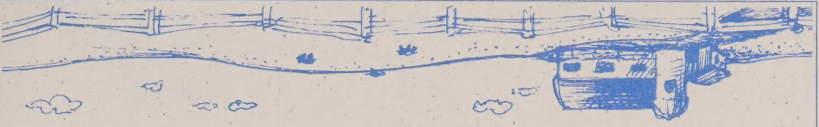
### Conditions de la garantie

La garantie sera offerte pour une période égale à celle du terme du prêt (période sur laquelle le taux d'intérêt du prêt est fixé). Le prêteur et l'emprunteur peuvent demander un renouvellement de la garantie pour des termes additionnels jusqu'à ce que le total des termes atteigne 20 ans.

L'emprunteur doit verser une commission de garantie pour que le ministère renouvelle la garantie après 10 ans.







- Une garantie de 80 % contre les pertes sur l'investissement initial.
- Un taux d'intérêt concurrentiel sur les investissements. Le taux d'intérêt peut atteindre 1 % de plus que le taux moyen des certificats de placement garantis offerts par les grandes banques à charte.
- En cas de non-paiement, le ministère effectuera des paiements provisoires afin de maintenir les revenus de placement du prêteur.

**AU PRÊTEUR...**

## Quel est le but du programme?

Le Programme de garantie d'emprunts hypothécaires des investisseurs privés (PGEHIP) est conçu pour faciliter l'accès à un crédit à long terme, à des conditions abordables, pour l'achat de biens immobiliers agricoles ou pour permettre à des agriculteurs qui lancent ou agrandissent leur exploitation de refinancer des hypothèques agricoles existantes.

Le programme permettra aux agriculteurs qui prennent leur retraite de continuer à investir dans l'agriculture ontarienne et aidera les familles fermières à demeurer sur les fermes. En outre, le programme donnera l'occasion à d'autres résidents des régions rurales d'investir dans leurs collectivités.

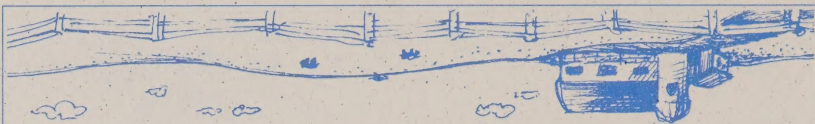
## Qu'est-ce qu'une hypothèque privée?

Une hypothèque privée est une entente en vertu de laquelle des particuliers (non des institutions) détiennent l'hypothèque sur le fond de terrain et les installations permanentes d'une exploitation agricole.

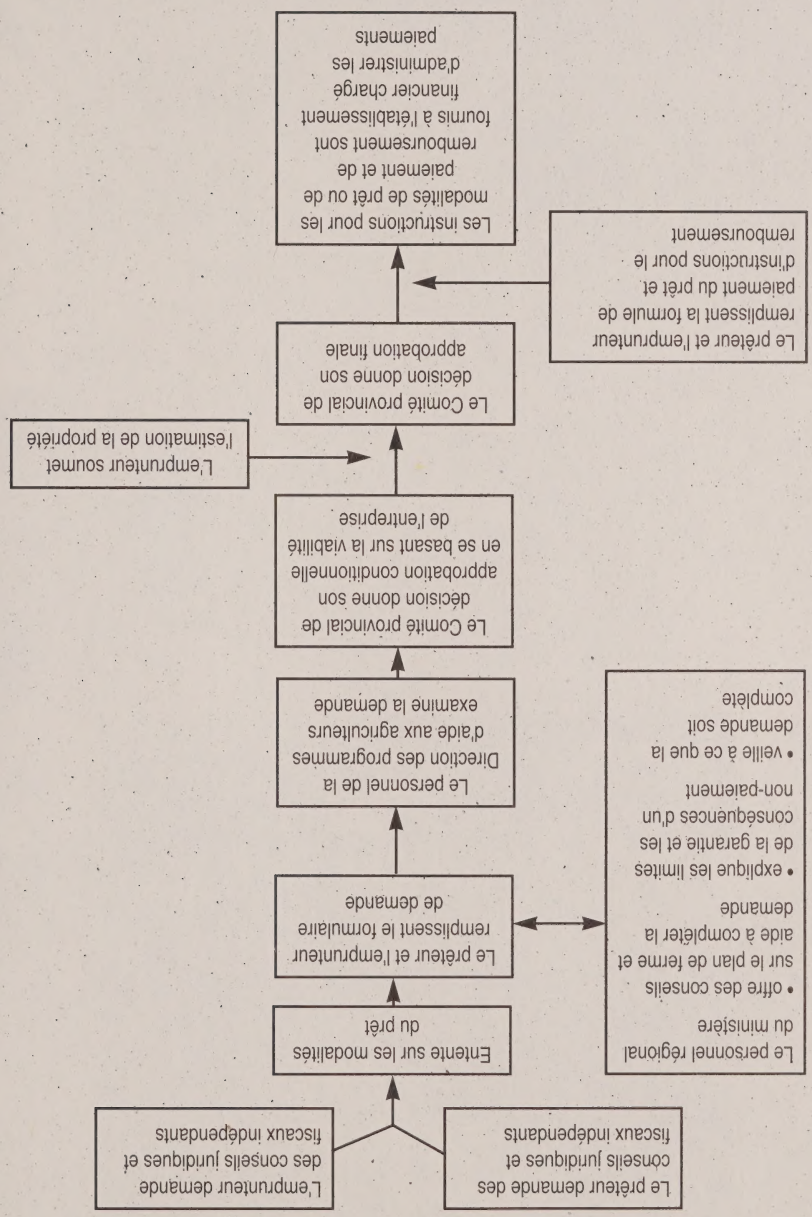
## Que peut offrir le PGEHIP?

### À L'EMPRUNTEUR...

- Un meilleur accès aux prêts destinés à l'achat de biens immobiliers agricoles ou au refinancement d'hypothèques agricoles existantes avec un nouveau prêteur privé.
- Une possibilité accrue d'emprunter jusqu'à 90 % de la valeur immobilière de la ferme à des taux d'intérêts raisonnables.
- Des garanties d'emprunt jusqu'à concurrence de 500 000 \$ par exploitation agricole.



# PROCESSUS DE DEMANDE ET D'APPROBATION





**PROGRAMME DE  
GARANTIE  
D'EMPRUNTS  
HYPOTHECAIRES  
DES INVESTISSEURS  
PRIVES**

3 1761 11469489 6



Ontario



Le ministère de  
l'Agriculture et  
de l'Alimentation

